

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

Appartement met terras aan zee

Twee slaapkamers, woonkamer met toegang tot het terras, tweede verdieping. Advertenties: 95 m²; vergelijkbare register- en kadastergegevens: 84 m². Bevestig de staat en het zeezicht tijdens een bezichtiging.

Laagste actieve vraagprijs

215 000 €

35/100

Transactierisico*

Opheldering vóór de aanbetaling

Een algemene beoordeling van het transactierisico op basis van de gecontroleerde gegevens. Hoe lager de score, hoe kleiner de vastgestelde risico's. Onderbouwing en vervolgstappen staan hieronder; nog benodigde informatie staat apart.*

01 / AI

AI-samenvatting vóór uw besluit

35/100 is de algemene beoordeling van het transactierisico op basis van de gecontroleerde gegevens. Hoe lager de score, hoe kleiner de vastgestelde risico's. Dit valt onder "verduidelijken vóór de aanbetaling": 10 punten voor de hypotheekinschrijving, 20 voor het oppervlakteverschil en 5 voor verschillende actieve vraagprijzen. Het object is tussen bronnen gekoppeld en de naam van de verkoper komt overeen met de ingeschreven eigenaar.

De laagste actieve vraagprijs is €215.000; het tweede platform vermeldt €235.000. In de 217 dagen sinds de eerste waarneming zijn twee verlagingen vastgelegd: van €245.000 naar €235.000 en daarna €215.000, plus verwijdering en herpublicatie. Vraag bevestiging van de actuele prijs en uitleg over de wijzigingen om uw bod voor te bereiden.

Ons advies: verkrijg vóór de aanbetaling de bankstukken en spreek de doorhaling van de hypotheek af. Vraag ook om de plattegrond en onderbouwing van de geadverteerde 95 m² tegenover 84 m² in register en kadaster. Blijft het verschil bestaan, laat dan professioneel meten. Wilt u de verduidelijking liever aan ons overlaten? "Aankoop volledig verzorgd — fase 1: volledige controle van de woning" kost €299: wij beoordelen de documenten van de verkoper en schuldgegevens en stellen een aankoopplan op.

De beschikbare bronnen zijn vergeleken. De volgende stappen zijn een bezichtiging en het verkrijgen van stukken over gemeenschapsschulden en goedgekeurde extra bijdragen; deze informatie ontbreekt nog. Bespreek de prijs samen met de afhandeling van deze punten en leg de afspraken vóór de aanbetaling vast.

> **Bij 35/100 is de volgende stap het verduidelijken van documenten en voorwaarden vóór de aanbetaling.**

02 / 35:100

Waarom 35 van 100

0–19: laag vastgesteld risico; desgewenst biedt „Begeleiding van de aankoop“ voor €149 hulp bij elke stap. 20–39: verduidelijking nodig; u kunt dit aan ons overlaten met de volledige woningcontrole, fase 1, voor €299. 40–69: verhoogd risico; 70–100: hoog risico; wij adviseren een advocaat vóór de aanbetaling. Begint u liever bij ons, dan helpt de volledige controle voor €299 bij het beoordelen van documenten en plannen van vervolgstappen. Ontbrekende kerngegevens vragen om verdere controle; een kritieke belemmering voor de aankoop bepaalt de volgende stap ongeacht de totaalscore.

+10 Er staat nog een hypotheek ingeschreven

Bron: Nota simple · 03.11.2026

Het uittreksel bevat een hypotheekinschrijving. Vraag het actuele saldo en de documenten over de afgesproken doorhaling op; deze ontbreken nog.

Volgende stap. Vraag bankdocumenten en de regeling voor de afwikkeling bij verkoop.

+20 Twee advertenties noemen 11 m² extra

Bron: Register + Catastro + 2 advertenties · 03–04.11.2026

Register en kadaster: 84 m²; beide platforms: 95 m². Dezelfde bebouwde oppervlakte wordt vergeleken. Het verschil van 13,1% ten opzichte van 84 m² is niet onderbouwd.

Volgende stap. Vraag plattegrond en document voor 95 m²; zo nodig professioneel laten meten.

+5 Eén woning, twee actieve prijzen

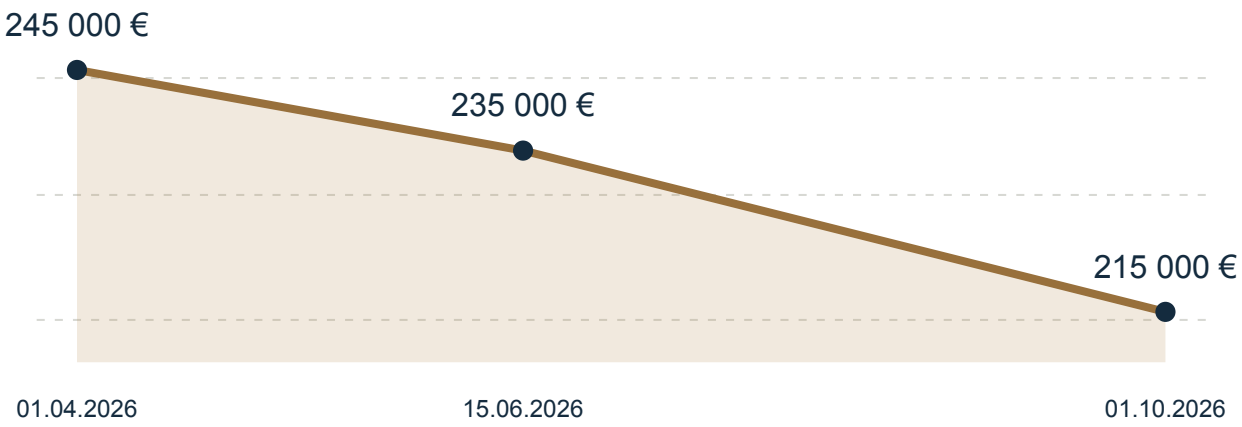
Bron: Vastgoed Ohoho + Huizen aan Zee en Ernaast · 04.11.2026

€215.000 en €235.000: €20.000 of 9,3% verschil ten opzichte van de laagste prijs.

Volgende stap. Bevestig actuele prijs, inhoud en bevoegdheid van beide makelaars.

03 / €

Prijs- en publicatiegeschiedenis



€245.000 → €235.000 → €215.000. Twee verlagingen; bestaande verlagingen tellen niet opnieuw als besparing.

Vastgoed Ohoho

Costa Blanca Super Estate Demo

215 000 €

Actief · 04.11.2026

Huizen aan Zee en Ernaast

Zee op Pantoffels Demo

235 000 €

Actief · 04.11.2026

04 / 75:100

Ruimte voor een prijsgesprek*

Berekende richtlijn om een verlaging te bespreken vanaf de laagste actieve vraagprijs van €215.000.*

3–6%

Indicatieve verlaging

6 450 € – 12 900 €

Bijbehorende biedingsbandbreedte

202 100 € – 208 550 €

Opbouw van de index 75/100

- 217 dagen sinds eerste waarneming · 30 punten
- Twee afzonderlijke verlagingen · 20 punten
- 9,3% verschil in actieve prijzen · 15 punten
- Onverklaard oppervlakteverschil · 10 punten

Scenarioformule: 75 × 0,04–0,08% = 3–6%. Bij €215.000 is dat €6.450–12.900.

05 / ✓

Documenten van de verkoper

1. **Bankstukken over de hypotheek**

   Actueel saldo; bij aflossing een bewijs. Regel de documenten en registerdoorhaling apart: aflossen en doorhalen zijn verschillend.

2. **Oppervlaktebewijs en plattegrond**

   Herkomst en definitie van 95 m². Vergelijk met 84 m² zonder gebruiksoppervlak, bebouwd oppervlak en terras te mengen.

3. **Schriftelijk aanbod en bevoegdheid**

   Actuele prijs, inbegrepen zaken en makelaarsmandaat. Bij vertegenwoordiging: bewijs van tekenbevoegdheid.

4. **Stukken van de eigenaarsgemeenschap**

   Schuldenstand en goedgekeurde extra bijdragen. Niet aanwezig in de demo; apart van het registeruittreksel opvragen.

5. **Concept aanbetalingsovereenkomst**

   Spreek met de verkoper af hoe de oppervlakte, hypotheekdoorhaling en ontvangst van ontbrekende documenten vóór het aangaan van verplichtingen in het contract komen te staan.

06 / ?

Vragen aan de verkoper

1. Bevestigt u €215.000? Wat is inbegrepen en waarom noemt de andere makelaar €235.000?
2. Zijn beide makelaars bevoegd? Wie tekent en ontvangt de betaling?
3. Welk document onderbouwt 95 m² en welke delen van woning of terras zijn meegerekend?
4. Wat is het hypotheekrestant, wie regelt doorhaling en welk bewijs volgt?
5. Waarom verdween en herrees de advertentie? Zijn voorwaarden gewijzigd of werken uitgevoerd?
6. Zijn er gemeenschapsschulden of goedgekeurde extra bijdragen? Kunt u bewijs leveren?
7. Hoe regelt het aanbetalingsconcept oppervlakte, hypotheek en ontbrekende stukken?

Te verduidelijken vóór de aanbetaling

Plan een bezichtiging en zo nodig een meting. Laat een specialist de bouwkundige staat beoordelen en vraag vergunningen en gemeenschapsdocumenten op. Deze controles staan in dit voorbeeld nog open. De huiscontrole omvat daarnaast de perceelrisico's.

Methode en bronnen

Versie 3: eigenaar/verkoper wijkt af 40; alleen hypotheek 10, andere lasten 30; gegevensverschil 20; actief prijsverschil vanaf 5% geeft 5 punten; perceel 20/40 volgens hoogste ernst. Elke groep eenmaal, maximaal 100. Bronnen en datums staan bij de bevindingen.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026

---

* Dit demonstratieobject gebruikt verzonnen adressen, foto's, betrokkenen, datums en gegevens om de rapportvorm te tonen. Het is geen verkoopaanbod.

  De risicoscore is een aandachtsindex, geen kans op geldverlies. De onderhandelingsrichtlijn gebruikt een voorwaardelijke RightNOW-schaal die niet is gevalideerd met afgeronde transacties; zij garandeert geen korting en is geen marktwaardebepaling. Een hypotheek alleen vergroot de onderhandelingsruimte niet. Eigendomsgeschillen, beperkende lasten, ernstige perceelrisico's of ontbrekende kerngegevens sluiten een cijfermatige richtlijn uit.

  De geschiedenis bevat waargenomen advertenties en vraagprijzen en kan onvolledig zijn. Verwijdering bevestigt geen verkoop en 217 dagen sinds de eerste waarneming bewijzen geen onafgebroken verkoopperiode. Eerder aangekondigde verlagingen tellen niet opnieuw mee in de onderhandelingsmarge.

  De controle omvat beschikbare bronnen op de vermelde datums. Bezichtiging, meting, bevestiging van de bouwkundige staat, volledige vergunningencontrole en juridische begeleiding zijn afzonderlijke diensten; voor dit appartement is geen perceelpakket besteld. Ontbrekende gegevens blijven open punten en het ontbreken van een inschrijving bewijst niet dat alle schulden afwezig zijn. Een hypotheekinschrijving alleen bewijst geen betalingsachterstand of onmogelijkheid tot verkoop. De stukken en voorwaarden van elke aankoop vereisen individuele beoordeling.